



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances Publiques
des Hauts-de-Seine

Le 22/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35
Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances
Publiques des Hauts-de-Seine

à

Commune de Villeneuve-la-Garenne

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

Téléphone : 06 63 60 68 50
Courriel : laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 16144089
Réf. OSE : 2024-92078-09209

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : TERRAIN A BÂTIR

Adresse du bien : 4 à 10 rue de l'Avenir à Villeneuve-la-Garenne

Valeur : 1 204 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-36-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Samuel BRUNO

Responsable des affaires foncières et immobilières

2 - DATES

de consultation :	06/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	08/03/2024 (extérieure)
du dossier complet :	

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La Commune envisage un apport en nature à la SEM QUODAM dont elle est actionnaire.

Prix négocié : 1 214 000 €.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

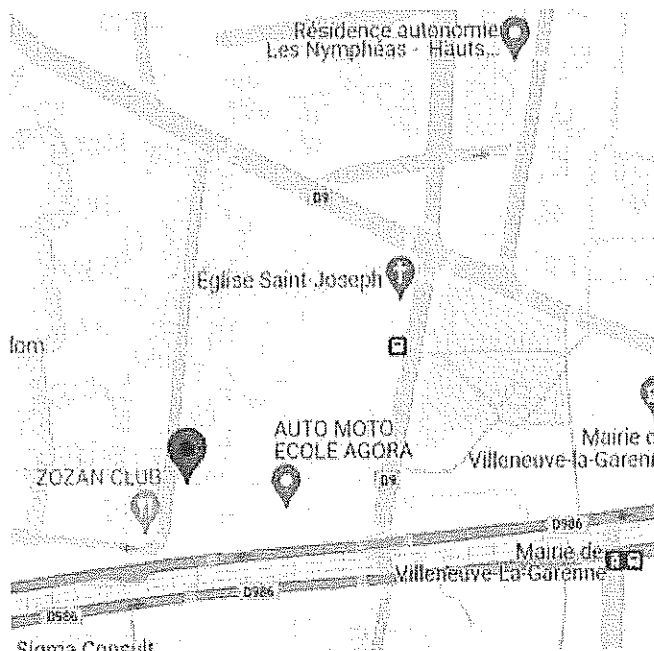
4.1. Situation générale

Villeneuve-la-Garenne se situe à l'extrême nord-est du département des Hauts-de-Seine, à la limite de la Seine-Saint-Denis. La commune est bordée par la rive gauche de la Seine, face à l'Île-Saint-Denis. La Seine forme la limite de la commune. En 2023, la commune comptait 24 670 habitants selon l'INSEE. Depuis le 1^{er} janvier 2016, elle a été intégrée à l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La commune est située à proximité des autoroutes A86 et A15. Elle se situe à proximité de la ligne C du RER à Gennevilliers et de la ligne D du RER à Saint-Denis. Elle est desservie par quatre lignes de Bus RATP (N 51 / 261 / 137 / 177). De plus, elle est desservie par le T1 depuis son prolongement jusqu'au terminus Asnières-Gennevilliers-Les Courtilles de la ligne 13 du métro aux arrêts Mairie de Villeneuve-la-Garenne, La Noue et Chemin des Reniers.

Le bien à évaluer est situé quartier « centre-ville », à 4 min à pied du T1 « Mairie de Villeneuve-la-Garenne ».

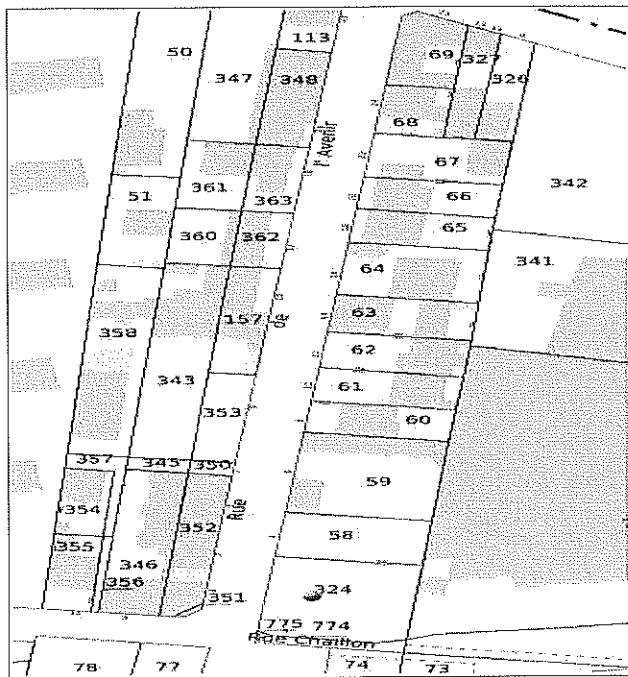


4.3. Références cadastrales

L'immeuble estimé figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Villeneuve-La-Garenne	G 324	4-10 rue de l'Avenir	389	Habitation
	58		220	
	59		392	
	60		156	
	61		158	
TOTAL			1 315	

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-36-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024



4.4. Descriptif

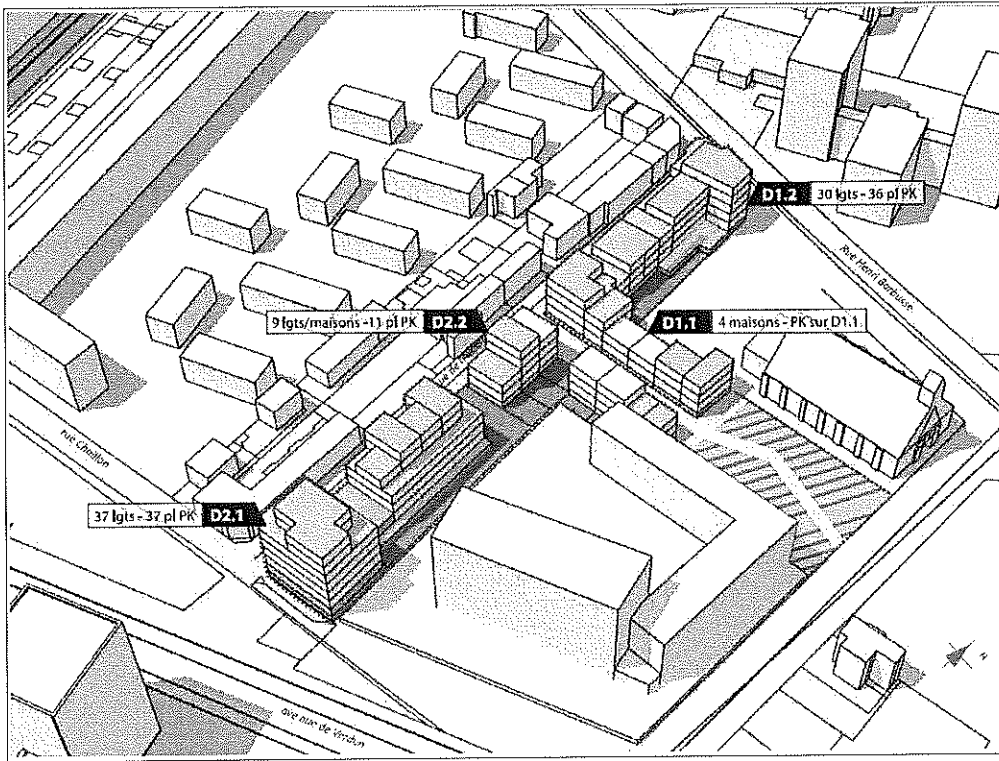
Ensemble de parcelles vouées à permettre la réalisation d'une opération immobilière mixte. Cette emprise est située en centre-ville à proximité de l'opération Cœur de ville et du T1. L'objectif est de saisir cette opportunité foncière pour renouveler le tissu urbain de Villeneuve-la-Garenne avec la poursuite de la requalification du centre-ville. Les enjeux sont multiples au travers de cette opération d'ensemble :

- diversifier l'offre de logements ;
- conserver l'esprit village qui caractérise le site aujourd'hui ;
- poursuivre le maillage entre les quartiers.

La parcelle cadastrée section G n°59, située au 6 rue de l'Avenir est en copropriété entre la Commune et des propriétaires privés, soit un équivalent d'assiette foncière détenue par la ville de 130 m².

Une étude de capacité a été réalisée sur le secteur de la rue de l'avenir en totalité. Sur une emprise foncière totale de 1 315 m² destinée à ce projet, la ville est propriétaire de 1 054 m².

Les parcelles qui font l'objet de la demande d'avis représentent l'emprise du futur lot D2.1 (37 logements, 37 places de parkings) soit 2400 m² SDP Logement et 270 m² SDP Commerces.



4.5. Surfaces du bâti

Nature des biens	Surface
Maisons	379 m ²

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire présumé du bien

Commune de Villeneuve-la-Garenne.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en 2015 et a fait l'objet d'une modification approuvée en Conseil de Territoire de l'Établissement public Boucle Nord de Seine le 05 février 2020.

Zone : UB.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet pour la présente évaluation.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode du bilan promoteur (compte à rebours) qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisque les biens à évaluer s'insèrent dans un programme de constructions d'immeubles.

A titre de recoupement, la valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Terrain à bâtir : étude élargie portant sur les communes de Villeneuve-la-Garenne et de Gennevilliers.

Terme	Référence	Date	Ville	Adresse	Cadastre	Prix	SDP	Ratio	Observations	
1	2023P14670	27/07/23	Villeneuve-la-Garenne	79 boulevard Galliéni	N 77, 136, 250, 251	3 983 900 €	5943 m ²	Logement libre : 640 €/m ²	Ensemble mixte dont logement libre	
2	2022P24247	29/11/22	Gennevilliers	12 rue Brénu	AJ 264,266	5 753 000 €	7047 m ²	816 €/m ²	2 lots Ilot Brénu – Accession libre	
3	2022P14424	07/07/22	Gennevilliers	rue Claude Robert	AF 685,694,704, 698,677,691, 688 et 702	6 484 168 €	8956 m ²	724 €/m ²	Accession libre	
4	2022P01024	14/06/22	Villeneuve-la-Garenne	23 quai Alfred Sisley	E 303,304	3 841 020 €	4966 m ²	773 €/m ²	Construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation	
								Moyenne	738 €/m ²	
								Médiane	749 €/m ²	

Termes de comparaison portant sur la cession de logements en accession à la propriété, cédés en EFA.

L'étude porte sur des mutations de logements T3 (typologie la plus représentée dans un programme immobilier), en accession libre, cédés en EFA et situés à proximité du bien à estimer. Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations réalisées au cours des années précédentes.

Terme	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	9214P02 2020P01855	78/N/243/2/2032	33 BD GALLIENI	11/03/2020	2021	3	61	297 500	4877
2	9214P02 2020P02496	78/N/243/7/7039	33 BD GALLIENI	15/05/2020	2021	3	65	287 500	4423
3	9214P02 2020P04530	78/N/243/7/7054	33 BD GALLIENI	23/07/2020	2021	3	60	300 000	5000
4	9214P02 2020P06626	78/N/243/7/7128	33 BD GALLIENI	22/10/2020	2021	3	63	277 650	4407
								Moyenne	4677

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Prix de vente constatés sur des programmes en cours de commercialisation sur Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

Le clos Sisley

Surface	42	55
Prix HT	190995	261137
Prix HT m ²	4548	4748

Locations de murs commerciaux/activités à Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

Village Bongarde

Surface	28	51	59	81
Prix HT	167500	229500	238988	334597
Prix HT m ²	5982	4500	4051	4131

Moyenne	4660
---------	------

Quartier	Loyer par m ² /an HC HT
Jaurès	173
Jaurès	274
Jaurès	180
Ch. de gaulle	160
Moyenne	197

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes situés à Villeneuve-la-Garenne sont privilégiés. La moyenne de ceux-ci est de 706,5 €/m² SDP. Il est retenu un ratio proche de cette moyenne soit 710 €/m² SDP.

Il convient de retrancher des frais de démolition estimés à 56 850 € (379 m² x 150 €/m²), soit une valeur vénale de :

$$((2670 \text{ m}^2 \text{ SDP} \times 710 \text{ €/m}^2 \text{ SDP}) - 56 850) \times 1054/1315 = 1 473 877 \text{ €}.$$

Afin de recouper les valeurs unitaires de charge foncière précédemment observées, il convient de se placer dans une logique immobilière. La méthode du compte à rebours promoteur va permettre de déterminer la valeur de la charge foncière admissible.

9 - MÉTHODE DU BILAN PROMOTEUR

9.1 Dépenses

9.1.1 Coûts de démolition

Coûts de démolition retenus pour le bâti existant de 150 €/m².

9.1.2 Coûts de construction

Coûts de construction retenus de 2 200 €/m² SDP pour le logement libre et 1 500 €/m² SDP pour les locaux commerciaux, prix moyens constatés.

9.2 Recettes

9.2.1 Prix de vente logements libres en VEFA et parkings, en cours de commercialisation

092-219200789-20240404-2024-04-04-36-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

L'étude réalisée sur les ventes de logements libres en VEFA indique une moyenne de 4 667 €/m², pour des T3, typologie la plus représentée dans les programmes.

Les annonces disponibles indiquent un prix moyen de vente de 4660 €/m² HT, toutes typologies concernées.

Pour le compte à rebours il sera retenu un prix de sortie avant négociation de 4700 €/m².

9.2.2 Prix de vente commerces

Les annonces de location, indiquent un loyer par m²/par an HC HT moyen de 197 €, avec cependant une seule annonce au-dessus de 200 €. Un ratio de 180 € par an/m² HC HT est retenu.

Taux de capitalisation retenu :

Compte tenu d'une commercialité à établir, il sera retenu un taux de capitalisation de 7 %, représentatif du risque.

Ainsi un prix de sortie est déterminé par application du taux de rendement à la valeur locative, soit $180 / 7 \% = 2\,571$, arrondis à 2 500 €/m².

9.3 Honoraires, taxes et frais annexes

Les honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur sont définis par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale des Interventions Immobilières (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

9.4 Bilan promoteur

CAR promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m ² HT
Recettes	11 037 000		
Commerces	650 000	260	2 500
Hébergement libre	10 387 000	2 210	4 700
Dépenses	8 541 850	SdP ou Nbre	Coût/m ² SU SHAB unitaire HT
coût de préparation du terrain (A)	86 850		
Démolition - Désamiantage	56 850	379	150
VRD	30 000	30 000	
coût de construction (B)	5 685 000		
Activités	405 000	270	1 500
Hébergement libre	5 280 000	2 400	2 200
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..) (C)	2 770 000		
Marge et aléas	993 330		
Charge foncière admissible	1 501 820	/m ² terrain	611 /m ² SdP

Soit une valeur déterminée par le bilan promoteur (CAR) de :

$$1\,501\,820 \text{ €} \times 1054/1315 = 1\,203\,740 \text{ €}.$$

D'après la méthode de la comparaison de charge foncière, on obtient une valeur vénale de : **1 473 877 €**.

La méthode du compte à rebours prend mieux en compte l'évolution du marché immobilier et les spécificités du projet. Elle est retenue. Soit une charge admissible retenue de **1 204 000 €** (arrondis).

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 204 000 €**, sous réserve de l'exactitude des surfaces communiquées.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession à 1 083 600 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

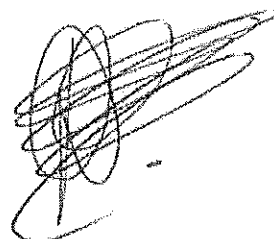
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Valérie DAINOTTI
Inspectrice divisionnaire des Finances publiques



Dossier N° : 16144089
Démarche : Consultation du Domaine (version de mai 2020)
Organisme : Direction générale des Finances Publiques
Ce dossier est en **construction**.

Historique

Déposé le : 06 février 24 10:02

Identité du demandeur

Email : service-urbanisme@villeneuve92.com
SIRET : 21920078900010
SIRET du siège social : 21920078900010
Dénomination : MAIRIE
Forme juridique : Commune et commune nouvelle
Libellé NAF : Administration publique générale
Code NAF : 8411Z
Date de création : 1 janvier 1980
État administratif : en activité
Effectif (ISPF) : 1 000 à 1 999 salariés
Code effectif : 42
Numéro de TVA intracommunautaire : FR94219200789
Adresse : COMMUNE DE VILLENEUVE LA GARENNE
MAIRIE
28 AV DE VERDUN
92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE
FRANCE

Formulaire

Sélectionner le pôle d'évaluation domaniale compétent en fonction de la situation géographique du bien (les départements de compétence des pôles pluridépartementaux sont précisés entre parenthèses) :

92 - PED de Nanterre

Pour des précisions sur les cas où la DNID doit être sélectionnée dans la liste ci-dessus, cliquer sur le lien :

<https://immobilier-etat.gouv.fr/noticeDS#competence>

Les modes opératoires sont disponibles en cliquant sur l'URL ci-dessous

<https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/fe50ca9e6b43490fa615/>

Liste des contacts (exclusivement pour les questions "métier" liées à la consultation du Domaine préalablement à l'envoi du formulaire)

<https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/9696a5c3e60e44409379/>

1. Coordonnées de la personne à contacter

Nom, Prénom de la personne à contacter y compris pour une visite sur place

Samuel BRUNO

Fonctions

Responsable des affaires foncières et immobilières

Catégorie du demandeur

Collectivité territoriale, groupement et EPL

Numéro de téléphone

06 09 31 56 77

Adresse courriel

sbruno@villeneuve92.com

En cas d'action pour le compte d'un tiers, nom du mandant :

M. le Maire

Demande effectuée dans le cadre de la relation de confiance

Non communiqué

2. Description de l'opération envisagée (voir notice) :

Nature de l'opération

Cession

Motif et contexte de l'opération, modalités particulières

Apport en nature dans une société d'économie mixte détenue à 70% par la Ville de Villeneuve la Garenne

Opération d'ensemble

Oui

Calendrier prévisionnel

2024

Des négociations sur le prix ont-elles été engagées ?

Oui

Si oui, indiquer le prix négocié ou demandé :

1 214 000

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-36-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

3. Identification, description du ou des biens (voir notice) :

Demande d'évaluation justifiant l'utilisation d'un tableur

Pour les seules demandes d'évaluation portant sur plus de 3 biens distincts, vous pouvez utiliser l'un des formats de tableur ci-dessous (les situations justifiant l'utilisation du tableur sont précisés dans la notice).

De manière générale, il est fortement recommandé, pour faciliter et accélérer le traitement de votre dossier, de compléter un formulaire par bien à évaluer.

Tableur Excel ou OpenOffice :<https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/e16abf079b2c4cb3a88a/>

Ne peut pas omettre de joindre en fin de formulaire les pièces justificatives pour les biens décrits dans le tableur.

Adresse précise du bien à évaluer :

4 à 10 Rue de l'Avenir 92390 Villeneuve-la-Garenne

Complément d'adresse

Non communiqué

Parcelles cadastrales

G 324 G58 G60 G61 G59(1/3)

Numéro(s) de lot(s)

bien au 6 rue de l'avenir (lot 2 - appartenant à la ville)

Département et commune du bien à évaluer

92 / 92078 - Villeneuve-la-Garenne

Nature du bien

Maison

Si autre, précisez

+ parcelle G324 = terrain nu

Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par types de biens..)

Ensemble de parcelles appartenant en majorité à la ville et voué à permettre la réalisation d'une opération immobilière mixte (logements+ rez de chaussée actif)
cette emprise est située en centre ville. à proximité de l'opération Cœur de ville et du T1

Il s'agit d'une opération de promotion immobilière qui sera portée par QUODAM, la SEM dans laquelle la Mairie de Villeneuve la Garenne détient 70% des parts.

L'objectif est de saisir cette opportunité foncière pour renouveler le tissu urbain de Villeneuve dans la poursuite de la requalification du centre ville.

Les enjeux sont multiples au travers de cette opération d'ensemble:

- diversifier l'offre de logements
- conserver l'esprit village qui caractérise le site aujourd'hui
- poursuivre le maillage entre les quartiers

Le bien a-t-il déjà été évalué par le service du Domaine ?

Oui

Le bien a-t-il été évalué par un expert privé ?

Oui

4. Situation juridique du bien (voir notice) :

Identité des propriétaires du bien :

Ville de Villeneuve la Garenne

Situation locative du bien :

Libre

5. Urbanisme (voir notice) :

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Oui

Zonage PLU

U

Préciser le zonage (UA, UB...) :

UB

Si le PLU est dématérialisé, indiquer l'adresse URL du PLU en lieu et place de la pièce jointe :

<https://www.villeneuve92.com/toutes-les-demarches/urbanisme/plan-local-durbanisme-plu/>

Situation Particulière

Non communiqué

Date de référence

Non communiqué

Servitudes administratives ou de droit privé :

Non communiqué

Réseaux et voiries :

Non communiqué

6. Précisions complémentaires

Précisions complémentaires :

une étude de capacité a été réalisée sur le secteur de la rue de l'avenir en totalité. Les parcelles qui font l'objet de la demande d'avis représentent l'emprise du futur lot D2.1 (37 logements) soit 2400m² - voir étude en pièce jointe. La mairie étant déjà propriétaire de 70% de la SEM, elle ne peut statutairement dépasser le seuil de 85% suite aux prochains apports en nature. Précision étant ici faite que 2 autres projets d'apport en nature sont en cours. Une évaluation des domaines est demandée concomitamment pour ces 2 autres projets.

Référence interne de votre demande

Non communiqué

7. Autres documents joints à la demande : (photos et autres documents utiles à la réalisation de l'évaluation cf. notice)

Signataire

Nom du signataire :

Pascal Pelain

Qualité du signataire

Maire

Messagerie

Email automatique, 06 février 24 10:02

[Votre dossier demarches-simplifiees.fr n° 2021/92078 - Villeneuve-la-Garenne/16144089 a bien été ...] Bonjour, Nous vous confirmons la bonne réception de votre demande d'évaluation (dossier n° 2021/92078 - Villeneuve-la-Garenne/16144089, votre référence interne). Cet accusé de réception vaut preuve de dépôt. Si votre dossier est complet, vous recevrez très prochainement un accusé de réception vous informant de son passage en instruction. À tout moment, vous pouvez consulter votre dossier et les éventuels messages que nous vous ferons parvenir à cette adresse : <https://www.demarches-simplifiees.fr/dossiers/16144089>. Cordialement, Le pôle d'évaluation domaniale



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances Publiques
des Hauts-de-Seine

Le 18/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

La Directrice Départementale des Finances
Publiques des Hauts-de-Seine

Téléphone : 01 40 97 33 35

Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Commune de Villeneuve-la-Garenne

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

Téléphone : 06 63 60 68 50

Courriel : laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 16012166

Réf. OSE : 2024-92078-06827

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : TERRAIN A BÂTIR

Adresse du bien : 7 quai Alfred Sisley rue de l'Avenir à Villeneuve-la-Garenne

Valeur : **427 500 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-36-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Samuel BRUNO

Responsable des affaires foncières et immobilières

2 - DATES

de consultation :	29/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	08/03/2024 (extérieure)
du dossier complet :	

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La Commune envisage un apport en nature à la SEM QUODAM, dont elle est actionnaire.

Prix négocié : 608 090 € dont 441 090 € pour le domaine privé de la ville et 167 000 € pour le domaine public de la ville).

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

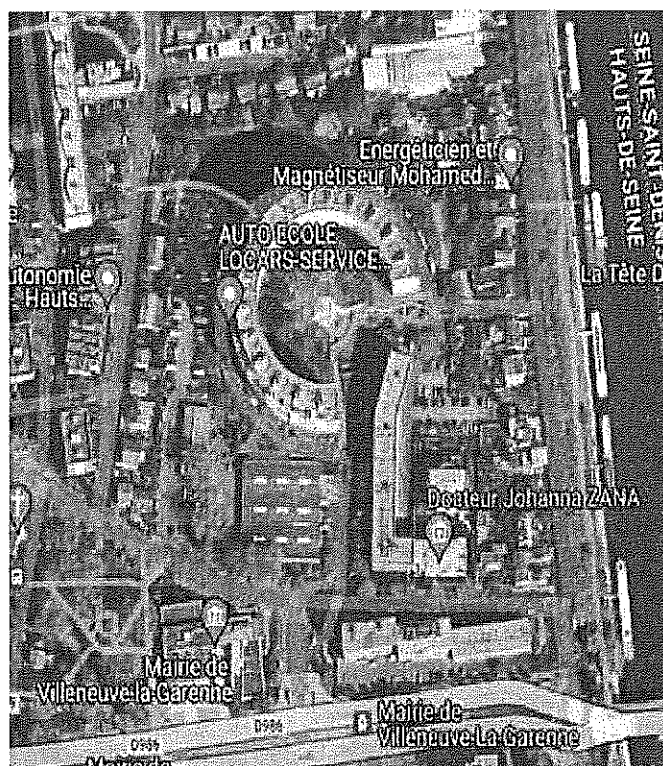
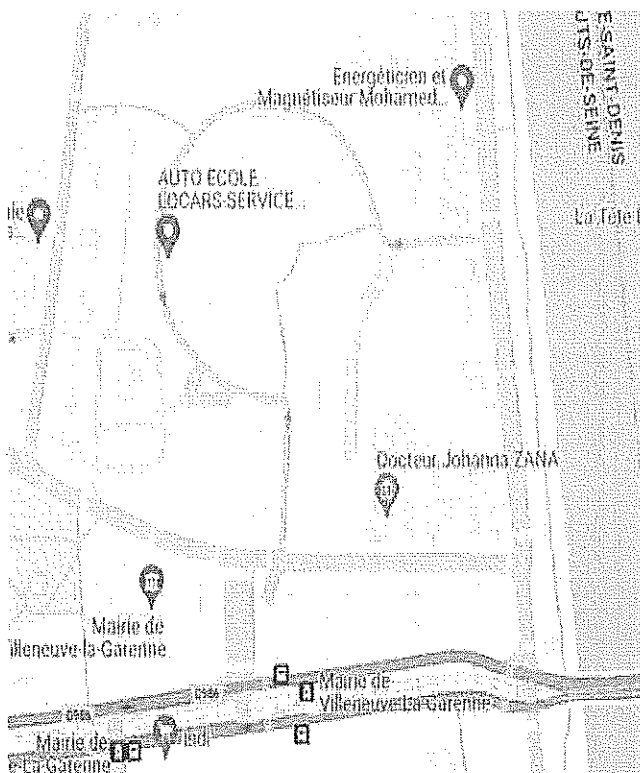
4.1. Situation générale

Villeneuve-la-Garenne se situe à l'extrême nord-est du département des Hauts-de-Seine, à la limite de la Seine-Saint-Denis. La commune est bordée par la rive gauche de la Seine, face à l'Île-Saint-Denis. La Seine forme la limite de la commune. En 2023, la commune comptait 24 670 habitants selon l'INSEE. Depuis le 1^{er} janvier 2016, elle a été intégrée à l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La commune est située à proximité des autoroutes A86 et A15. Elle se situe à proximité de la ligne C du RER à Gennevilliers et de la ligne D du RER à Saint-Denis. Elle est desservie par quatre lignes de Bus RATP (N 51 / 261 / 137 / 177). De plus, elle est desservie par le T1 depuis son prolongement jusqu'au terminus Asnières-Gennevilliers-Les Courtilles de la ligne 13 du métro aux arrêts Mairie de Villeneuve-la-Garenne, La Noue et Chemin des Reniers.

Le bien à évaluer est situé quartier « centre-ville », à 4 min à pied du T1 « Mairie de Villeneuve-la-Garenne ».



4.3. Références cadastrales

L'immeuble estimé figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Villeneuve-La-Garenne	H 23	6bis quai Alfred Sisley	86 m ²	Habitation
Villeneuve-La-Garenne	H 24	6 quai Alfred Sisley	46 m ²	Habitation

Accusé de réception en date du 22/04/2024
092-219200789-20240404-2024-04-04-36-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Villeneuve-La-Garenne	H 73	7 quai Alfred Sisley	385 m ²	Habitation
Villeneuve-La-Garenne	H 135	4 rue Henri Barbusse	111 m ²	Terrain – Domaine public
Villeneuve-La-Garenne	H 137	2 rue Henri Barbusse	28 m ²	Trottoir – Domaine public
Villeneuve-La-Garenne	H 138	Quai Alfred Sisley	26 m ²	Trottoir – Domaine public
TOTAL			682 m ²	



4.4.

Descriptif

Actuellement, sont présents sur les parcelles :

- Immeuble R+3
- Maison R+2
- Local garage
- Maison R+1
- Maison R+2

Ensemble inoccupé

Sur une emprise foncière de 682 m² dont la ville est propriétaire à hauteur de 600 m². Le programme immobilier projeté porte sur la construction de 17 logements en R+3, avec une SDP totale de 1 040 m² en R+3.

4.5. Surfaces du bâti

Nature des biens	Surface
Habitation et local garage	672 m ²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire présumé du bien

Commune de Villeneuve-la-Garenne.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-36-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en 2015 et a fait l'objet d'une modification approuvée en Conseil de Territoire de l'Établissement public Boucle Nord de Seine le 05 février 2020.

Zone : UBa.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif. Il existe une **sous-zone UBa** composée de secteurs résidentiels situés en bord de Seine et de secteurs de grandes emprises parcellaires qui sont voués à se densifier en accueillant de nouvelles opérations d'habitat collectif qui devront préserver l'image qualitative des quais de Seine.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet pour la présente évaluation.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode du bilan promoteur (compte à rebours) qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisque les biens à évaluer s'insèrent dans un programme de constructions d'immeubles.

A titre de recoupement, la valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Terrain à bâtir : étude élargie portant sur les communes de Villeneuve-la-Garenne et de Gennevilliers.

Terme	Référence	Date	Ville	Adresse	Cadastre	Prix	SDP	Ratio	Observations
1	2023P14670	27/07/23	Villeneuve-la-Garenne	79 boulevard Gallieni	N 77, 136, 250, 251	3 983 900 €	5943 m ²	Logement libre : 640 €/m ²	Ensemble mixte dont logement libre
2	2022P24247	29/11/22	Gennevilliers	12 rue Brénu	AJ 264,266	5 753 000 €	7047 m ²	816 €/m ²	2 lots Ilot Brénu – Accession libre
3	2022P14424	07/07/22	Gennevilliers	rue Claude Robert	AF 685,694,704, 698,677,691, 688 et 702	6 484 168 €	8956 m ²	724 €/m ²	Accession libre
4	2022P01024	14/06/22	Villeneuve-la-Garenne	23 quai Alfred Sisley	E 303,304	3 841 020 €	4966 m ²	773 €/m ²	Construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation
								Moyenne	738 €/m ²
								Médiane	749 €/m ²

Termes de comparaison portant sur la cession de logements en accession à la propriété, cédés en EFA.

L'étude porte sur des mutations de logements T3 (typologie la plus représentée dans un programme immobilier), en accession libre, cédés en EFA et situés dans un quartier situé à proximité du bien à estimer. Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations réalisées au cours des années précédentes.

Terme	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	9214P02 2020P01855	78/IN/243/2/2032	33 BD GALLIENI	11/03/2020	2021	3	61	297 500	4877
2	9214P02 2020P02496	78/IN/243/7/7039	33 BD GALLIENI	15/05/2020	2021	3	65	287 500	4423
3	9214P02 2020P04530	78/IN/243/7/7054	33 BD GALLIENI	23/07/2020	2021	3	60	300 000	5000
4	9214P02 2020P06626	78/IN/243/7/7128	33 BD GALLIENI	22/10/2020	2021	3	63	277 650	4407
								Moyenne	4677

8.1.2. Autres sources externes à la DGFiP

Prix de vente constatés sur des programmes en cours de commercialisation sur Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

Le clos Sisley

Surface	42	55
Prix HT	190995	261137
Prix HT m ²	4548	4748

Village Bongarde

Surface	28	51	59	81
Prix HT	167500	229500	238988	334597
Prix HT m ²	5982	4500	4051	4131

Moyenne 4660

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-36-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes situés à Villeneuve-la-Garenne sont privilégiés. La moyenne de ceux-ci est de 706,5 €/m² SDP. Il est retenu un ratio proche de cette moyenne soit 710 €/m² SDP.

Il convient de retrancher des frais de démolition estimés à 100 800 € (672 m² x 150 €/m²), soit une valeur vénale de :

$$((1040 \text{ m}^2 \text{ SDP} \times 710 \text{ €/m}^2 \text{ SDP}) - 100\,800) \times 600/682 = 556\,235 \text{ €}.$$

Afin de recouper les valeurs unitaires de charge foncière précédemment observées, il convient de se placer dans une logique immobilière. La méthode du compte à rebours promoteur va permettre de déterminer la valeur de la charge foncière admissible.

9 - MÉTHODE DU BILAN PROMOTEUR

9.1 Dépenses

9.1.1 Coûts de démolition

Coûts de démolition retenus pour le bâti existant de 150 €/m².

9.1.2 Coûts de construction

Coûts de construction retenus de 2 200 €/m² SDP pour le logement libre.

Pour rappel, il n'est pas tenu compte dans l'avis-rapport des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols. Ces estimations peuvent néanmoins faire l'objet d'une contractualisation lors de la vente.

9.2 Recettes

9.2.1 Prix de vente logements libres en VEFA et parkings, en cours de commercialisation

L'étude réalisée sur les ventes de logements libres en VEFA indique une moyenne de 4 667 €/m², pour des T3.

Les annonces disponibles indiquent un prix moyen de vente de 4660 €/m², toutes typologies concernées.

Pour le compte à rebours il sera retenu un prix de sortie avant négociation de 4700 €/m².

9.2.2 Honoraires, taxes et frais annexes

Les honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur sont définis par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale des Interventions Immobilières (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

9.3 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

CAR promoteur	HT en €	Superficie m ²	Prix unitaire HT en €
Recettes	4 496 960		
Hébergement libre	4 496 960	957	4 700
Dépenses	3 448 800	SdP ou Nbre	Coût/m ² SU SHAB unitaire HT
coût de préparation du terrain (A)	100 800		
Démolition - Désamiantage	100 800	672	150
coût de construction (B)	2 288 000		
Hébergement libre	2 288 000	1 040	2 200
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..) (C)	1 060 000		
Marge et aléas	377 745		
Charge foncière admissible	670 415	/m ² terrain	/m ² SdP

Soit une valeur déterminée par le bilan promoteur (CAR) de :

$$670\,415 \text{ €} \times 600/682 = 589\,808 \text{ €}.$$

D'après la méthode de la comparaison de charge foncière, on obtient une valeur vénale de : 556 235 €.

La méthode du compte à rebours prend mieux en compte l'évolution du marché immobilier et les spécificités du projet. Elle est retenue. Soit une charge foncière admissible retenue de **590 000 €** (arrondis).

Il est distingué les parcelles relevant actuellement du domaine privé de la ville :

$$590\,000 \times 435/600 = 427\,750 \text{ €}.$$

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **427 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession) 576 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-36-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Laurent PAUPE

Inspecteur des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
09731920089-2024040102400005 et
Date de réception préfecture : 22/04/2024



Dossier N° : 16012166
Démarche : Consultation du Domaine (version de mai 2020)
Organisme : Direction générale des Finances Publiques
Ce dossier est en construction.

Historique

Déposé le : 29 janvier 24 16:01

Identité du demandeur

Email : service-urbanisme@villeneuve92.com
SIRET : 21920078900010
SIRET du siège social : 21920078900010
Dénomination : MAIRIE
Forme juridique : Commune et commune nouvelle
Libellé NAF : Administration publique générale
Code NAF : 84.11Z
Date de création : 1 janvier 1980
État administratif : en activité
Effectif (ISPF) : 1 000 à 1 999 salariés
Code effectif : 42
Numéro de TVA intracommunautaire : FR94219200789
Adresse : COMMUNE DE VILLENEUVE LA GARENNE

28 AVENUE DE VERDUN

92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE
FRANCE

Formulaire

Sélectionner le pôle d'évaluation domaniale compétent en fonction de la situation géographique du bien (les départements de compétence des pôles pluridépartementaux sont précisés entre parenthèses) :

92 - PED de Nanterre

Pour des précisions sur les cas où la DNID doit être sélectionnée dans la liste ci-dessus, cliquer sur le lien :

<https://immobilier-etat.gouv.fr/noticeDS#competence>

Les modes opératoires sont disponibles en cliquant sur l'URL ci-dessous

<https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/fe50ca9e6b43490fa615/>

Liste des contacts (exclusivement pour les questions "métier" liées à la consultation du Domaine préalablement à l'envoi du formulaire)

<https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/9696a5c3e60e44409379/>

1. Coordonnées de la personne à contacter

Nom, Prénom de la personne à contacter y compris pour une visite sur place

BRUNO Samuel

Fonctions

Responsable du service foncier

Catégorie du demandeur

Collectivité territoriale, groupement et EPL

Numéro de téléphone

06 16 03 84 71

Adresse courriel

sbruno@villeneuve92.com

En cas d'action pour le compte d'un tiers, nom du mandant :

Non communiqué

Demande effectuée dans le cadre de la relation de confiance

Non communiqué

2. Description de l'opération envisagée (voir notice) :

Nature de l'opération

Cession

Motif et contexte de l'opération, modalités particulières

Apport en capital dans la SEM QUODAM dans laquelle la Ville détient 70% des parts de société

Opération d'ensemble

Non

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-36-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Calendrier prévisionnel

Conseil municipal le 4 avril 2024, Apport en société au 1er semestre 2023

Des négociations sur le prix ont-elles été engagées ?

Oui

Si oui, indiquer le prix négocié ou demandé :

441 090 pour le domaine privé et 167 000 pour le domaine public, soit un prix total de 608 090€ pour la totalité des espaces cédés par la ville en 2024

3. Identification, description du ou des biens (voir notice) :

Demande d'évaluation justifiant l'utilisation d'un tableur

Pour les seules demandes d'évaluation portant sur plus de 3 biens distincts, vous pouvez utiliser l'un des formats de tableur ci-dessous (les situations justifiant l'utilisation du tableur sont précisés dans la notice).

De manière générale, il est fortement recommandé, pour faciliter et accélérer le traitement de votre dossier, de compléter un formulaire par bien à évaluer.

Tableur Excel ou OpenOffice : <https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/e16abf079b2c4cb3a88a/>

Ne peut pas omettre de joindre en fin de formulaire les pièces justificatives pour les biens décrits dans le tableur.

Adresse précise du bien à évaluer :

7 Quai Alfred Sisley 92390 Villeneuve-la-Garenne

Code INSEE :

92078

Code Postal :

92390

Département :

92 – Hauts-de-Seine

Complément d'adresse

Non communiqué

Parcelles cadastrales

H23 H24 H73 H135 H137 H138

Numéro(s) de lot(s)

Non communiqué

Département et commune du bien à évaluer

92 / 92078 - Villeneuve-la-Garenne

Nature du bien

Terrain à bâtir

Si autre, précisez

Non communiqué

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-36-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par types de biens..)

6 Quai Sisley Villeneuve-la-Garenne Maison 246 m²

6 Bis Quai Sisley Villeneuve-la-Garenne Maison 236 m²

7 Quai Sisley Villeneuve-la-Garenne H 73 , parcelle cadastrée de 385 m² . La mairie en détient 78,57% donc équivalent environ à 303 m²

Contenant Immeuble (Copropriété de 10 appartements dont 8 propriété ville et 2 propriété d'une tierce personne) + Maison+ Local garage propriété de la Ville. soit 528 m² de surface de plancher propriété de la ville.

Total Foncier domaine privé appartenant à la Ville: 435 m²

H 135 111 m²

H 137 28 m²

H 138 26 m²

Total foncier domaine public appartenant à la Ville: 165 m²

Le bien a-t-il déjà été évalué par le service du Domaine ?

Non

Le bien a-t-il été évalué par un expert privé ?

Oui

4. Situation juridique du bien (voir notice) :

Identité des propriétaires du bien :

Mairie de Villeneuve La Garenne

Situation locative du bien :

Libre

5. Urbanisme (voir notice) :

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Oui

Zonage PLU

U

Préciser le zonage (UA, UB...) :

UBa

Si le PLU est dématérialisé, indiquer l'adresse URL du PLU en lieu et place de la pièce jointe :

Non communiqué

Situation Particulière

Non communiqué

Date de référence

29 janvier 2024

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-36-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Servitudes administratives ou de droit privé :

Non communiqué

Réseaux et voiries :

Non communiqué

6. Précisions complémentaires**Précisions complémentaires :**

Les parcelles appartenant au domaine privé de la ville seront apportées en capital de la SEM QUODAM au 1er semestre 2024.

Ainsi la Commune de Villeneuve La Garenne augmentera son capital dans la QUODAM.

Une réhabilitation lourde sans occupants doit être réalisée par la QUODAM après que la commune aura mis apporté les parcelles dans le capital de la QUODAM.

C'est pourquoi l'expert de SEGAT a utilisé la méthode du bilan promoteur.

Les parcelles appartenant au domaine public de la ville (trottoirs) devront faire l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement pour pouvoir être cédée à la QUODAM dans un second temps (2ème semestre 2024)

Il est demandé une estimation pour le domaine privé dissociable de l'estimation pour le domaine public, afin de pouvoir céder les 2 parties distinctement en 2 temps.

Ne pas tenir compte du rapport V3 impossible à supprimer.

Tenir compte du rapport V4 dans " Autres documents joints à la demande"

Référence interne de votre demande

Non communiqué

7. Autres documents joints à la demande : (photos et autres documents utiles à la réalisation de l'évaluation cf. notice)**Signataire****Nom du signataire :**

Samuel BRUNO

Qualité du signataire

Responsable du service Foncier

Messagerie

Email automatique, 29 janvier 24 16:01

[Votre dossier demarches-simplifiees.fr n° 2021/92078 - Villeneuve-la-Garenne/16012166 a bien été ...] Bonjour, Nous vous confirmons la bonne réception de votre demande d'évaluation (dossier n° 2021/92078 - Villeneuve-la-Garenne/16012166, votre référence interne). Cet accusé de réception vaut preuve de dépôt. Si votre dossier est complet, vous recevrez très prochainement un accusé de réception vous informant de son passage en instruction. À tout moment, vous pouvez consulter votre dossier et les éventuels messages que nous vous ferons parvenir à cette adresse : <https://www.demarches-simplifiees.fr/dossiers/16012166>. Cordialement, Le pôle d'évaluation domaniale

Direction Départementale des Finances Publiques
des Hauts-de-Seine

Le 20/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35
Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances
Publiques des Hauts-de-Seine

à

Commune de Villeneuve-la-Garenne

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

Téléphone : 06 63 60 68 50
Courriel : laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 16113204
Réf. OSE : 2024-92078-08604

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : TERRAIN À BÂTIR

Adresse du bien : 14-15 quai Alfred Sisley rue de l'Avenir à Villeneuve-la-Garenne

Valeur : 1 036 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-36-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Samuel BRUNO

Responsable des affaires foncières et immobilières

2 - DATES

de consultation :	02/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	08/03/2024
du dossier complet :	

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La Commune envisage un apport en nature à la SEM QUODAM, dont elle est actionnaire.

Prix négocié : 1 071 000 €.

Actualisation de l'avis 2023-92078-30964 sur un projet moins détaillé.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

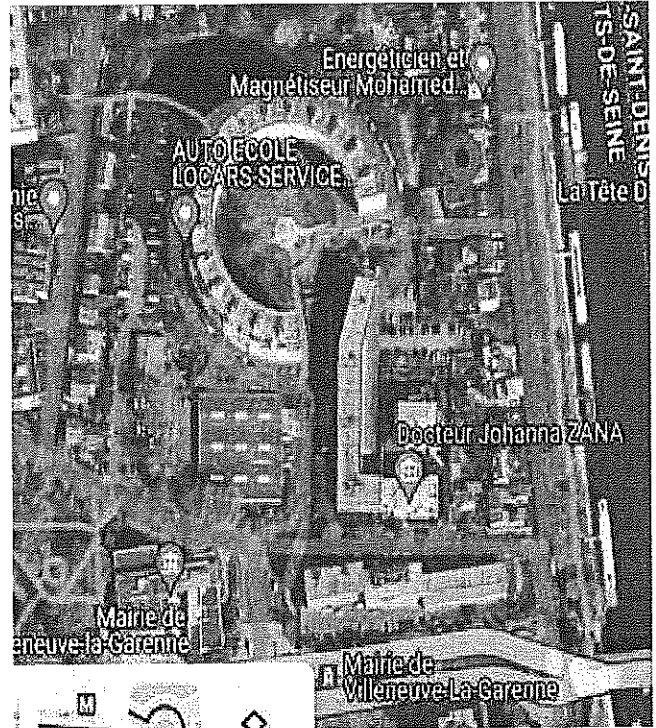
4.1. Situation générale

Villeneuve-la-Garenne se situe à l'extrême nord-est du département des Hauts-de-Seine, à la limite de la Seine-Saint-Denis. La commune est bordée par la rive gauche de la Seine, face à l'Île-Saint-Denis. La Seine forme la limite de la commune. En 2023, la commune comptait 24 670 habitants selon l'INSEE. Depuis le 1^{er} janvier 2016, elle a été intégrée à l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La commune est située à proximité des autoroutes A86 et A15. Elle se situe à proximité de la ligne C du RER à Gennevilliers et de la ligne D du RER à Saint-Denis. Elle est desservie par quatre lignes de Bus RATP (N 51 / 261 / 137 / 177). De plus, elle est desservie par le T1 depuis son prolongement jusqu'au terminus Asnières-Gennevilliers-Les Courtilles de la ligne 13 du métro aux arrêts Mairie de Villeneuve-la-Garenne, La Noue et Chemin des Reniers.

Le bien à évaluer est situé quartier « centre-ville », à 4 min à pied du T1 « Mairie de Villeneuve-la-Garenne ».

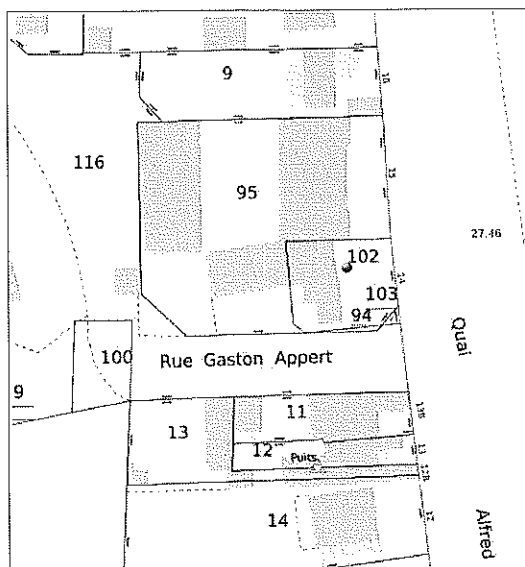


4.3. Références cadastrales

L'immeuble estimé figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Villeneuve-La-Garenne	H 94	14 quai Alfred Sisley	6	Mixte
	H 95	15 quai Alfred Sisley	1134	
	H 102	14 quai Alfred Sisley	240	
TOTAL			1380	

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-36-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024



4.4. Descriptif

Ensemble de parcelles vouées à permettre la réalisation d'une opération immobilière mixte. Cette emprise est située en centre-ville à proximité de l'opération Cœur de ville et du T1.

La maison classée au patrimoine de la ville doit faire l'objet d'une réhabilitation lourde, aboutissant à 6 logements avec création après décaissement d'un niveau inférieur à usage d'un local d'activité de 228 m².

Le hangar en fonds d'emprise est destiné à la démolition, ainsi que la maison (local associatif) située à gauche de la maison classée.

Sur une emprise foncière totale de 1 567m², dont 1 380 appartiennent à la ville, il est projeté la création d'un immeuble R+2, pour 18 logements (avec 12 places de stationnement) d'une SDP de 1 182 m².

4.5. Surfaces du bâti : selon informations communiquées.

Nature des biens	Surface
Maison	204 m ²
Hangar	215 m ²
Maison classée	507 m ²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire présumé du bien

Commune de Villeneuve-la-Garenne, sauf lots 1 et 3 sur la parcelle G59 (propriétaires privés).

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation. Il n'a pas été pris en compte dans l'estimation les frais de relogement des occupants.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-36-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en 2015 et a fait l'objet d'une modification approuvée en Conseil de Territoire de l'Établissement public Boucle Nord de Seine le 05 février 2020.

Zone : UC.

Il s'agit de secteurs résidentiels à dominante d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet pour la présente évaluation.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode du bilan promoteur (compte à rebours) qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisque les biens à évaluer s'insèrent dans un programme de constructions d'immeubles.

8 - METHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Terrain à bâtir : étude élargie portant sur les communes de Villeneuve-la-Garenne et de Gennevilliers.

Terme	Référence	Date	Ville	Adresse	Cadastre	Prix	SDP	Ratio	Observations
1	2023P14670	27/07/23	Villeneuve-la-Garenne	79 boulevard Galliéni	N 77, 136, 250, 251	3 983 900 €	5943 m ²	Logement libre : 640 €/m ²	Ensemble mixte dont logement libre
2	2022P24247	29/11/22	Gennevilliers	12 rue Brénu	AJ 264,266	5 753 000 €	7047 m ²	816 €/m ²	2 lots Ilot Brénu – Accession libre
3	2022P14424	07/07/22	Gennevilliers	rue Claude Robert	AF 685,694,704, 698,677,691, 688 et 702	6 484 168 €	8956 m ²	724 €/m ²	Accession libre
4	2022P01024	14/06/22	Villeneuve-la-Garenne	23 quai Alfred Sisley	E 303,304	3 841 020 €	4966 m ²	773 €/m ²	Construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation
								Moyenne	738 €/m ²
								Médiane	749 €/m ²

Termes de comparaison portant sur la cession de logements en accession à la propriété, cédés en EFA.

L'étude porte sur des mutations de logements T3 (typologie la plus représentée dans un programme immobilier), en accession libre, cédés en EFA et situés dans un quartier situé à proximité du bien à estimer. Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations réalisées au cours des années précédentes.

Terme	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	9214P02 2020P01855	78/IN/243/2/2032	33 BD GALLIENI	11/03/2020	2021	3	61	297 500	4877
2	9214P02 2020P02496	78/IN/243/7/7039	33 BD GALLIENI	15/05/2020	2021	3	65	287 500	4423
3	9214P02 2020P04530	78/IN/243/7/7054	33 BD GALLIENI	23/07/2020	2021	3	60	300 000	5000
4	9214P02 2020P06626	78/IN/243/7/7128	33 BD GALLIENI	22/10/2020	2021	3	63	277 650	4407
								Moyenne	4677

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Prix de vente constatés sur des programmes en cours de commercialisation sur Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

Le clos Sisley

Surface	42	55
Prix HT	190 995 €	261 137 €
Prix HT m ²	4548	4748

Village Bongarde

Surface	28	51	59	81
Prix HT	167 500 €	229 500 €	238 988 €	334 597 €
Prix HT m ²	5982	4500	4051	4131

Moyenne	4660
---------	------

Locations de murs commerciaux/activités à Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

Quartier	Loyer par m ² /an HC HT
Jaurès	173
Jaurès	274
Jaurès	180
Ch. de gaulle	160
Moyenne	197

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes situés à Villeneuve-la-Garenne sont privilégiés. La moyenne de ceux-ci est de 706,5 €/m² SDP. Il est retenu un ratio proche de cette moyenne soit 710 €/m² SDP.

Il convient de retrancher des frais de démolition estimés à 56 850 € (419 m² à démolir x 150 €/m²), soit pour 1983 m² de SDP créée et à rénover une valeur vénale de :
 $((1983 \text{ m}^2 \text{ SDP} \times 710 \text{ €/m}^2 \text{ SDP}) - 62 850) \times 1380/1567 = 1 184 563 \text{ €}$.

Compte tenu du projet immobilier, afin de déterminer les valeurs vénales unitaires de charge foncière, il convient de se placer dans une logique immobilière. La méthode du compte à rebours promoteur va permettre de déterminer la valeur de la charge foncière admissible.

9 - MÉTHODE DU BILAN PROMOTEUR

9.1 Dépenses

9.1.1 Coûts de démolition

Coûts de démolition retenus pour le bâti existant de 150 €/m².

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-36-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

9.1.2 Coûts de construction

Coûts de construction retenus de 2 200 €/m² SDP pour le logement libre et 1 500 €/m² SDP pour les locaux commerciaux/d'activité, prix moyens constatés.

Pour rappel, il n'est pas tenu compte dans l'avis-rapport des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols. Ces estimations peuvent néanmoins faire l'objet d'une contractualisation lors de la vente.

9.2 Recettes

9.2.1 Prix de vente logements libres en VEFA et parkings, en cours de commercialisation

L'étude réalisée sur les ventes de logements libres en VEFA indique une moyenne de 4 667 €/m², pour des T3.

Les annonces disponibles indiquent un prix moyen de vente de 4660 €/m², toutes typologies concernées.

Pour le compte à rebours il sera retenu un prix de sortie avant négociation de 4700 €/m².

Pour les logements rénovés il sera retenu une valeur de 4200 €/m², et une valeur de 3100 €/m² pour les deux logements rénovés et loués avec des baux loi 1948.

9.2.2 Prix de vente activité

Les annonces de location, indiquent un loyer par m²/par an HC HT moyen de 197 €, avec cependant une seule annonce au-dessus de 200 €. Un ratio de 180 € par an/m² HC HT est retenu.

Taux de capitalisation retenu :

Compte tenu d'une commercialité à établir, il sera retenu un taux de capitalisation de 7 %, représentatif du risque.

Ainsi un prix de sortie est déterminé par application du taux de capitalisation à la valeur locative, soit $180 / 7 \% = 2\,571$, arrondis à 2 500 €/m².

9.3 Honoraires, taxes et frais annexes

Les honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur sont définis par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale des Interventions Immobilières (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

9.4 Bilan promoteur

CAR promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m ² HT
Recettes	7 760 804		
Activités	525 000	210	2 500
Logement libre neuf (SHAB)	5 029 000	1 070	4 700
Logement libre rénové (SHAB)	1 816 080	400	4 200
Logement loué rénové (SHAB)	390 724	150	3 100
Dépenses	5 951 250	SdP ou Nbre	Coût/m ² SU SHAB unitaire HT
coût de préparation du terrain (A)	112 850		
Démolition - Désamiantage	62 850	419	150
VRD	50 000	0	50 000
coût de construction (B)	3 968 400		
Activités	342 000	228	1 500
Logement libre neuf	2 600 400	1 182	2 200
Logement libre rénové	1 026 000	684	1 500
Logement loué rénové	0	0	0
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..) (C)	1 870 000		
Marge et aléas	633 474		
Charge foncière admissible	1 176 080	/m ² terrain	/m ² SdP

Soit une valeur déterminée par le bilan promoteur (CAR) de :

$$1\,176\,060\text{ €} \times 1380/1567 = 1\,035\,721\text{ €}.$$

D'après la méthode de la comparaison de charge foncière, on obtient une valeur vénale de :
1 184 563 €

La méthode du compte à rebours prend mieux en compte l'évolution du marché immobilier et les spécificités du projet (création d'immeuble, réhabilitation lourde d'une maison, création locaux d'activités après décaissement), démolitions maison et hangar. Elle est retenue. Soit une charge admissible retenue de **1 036 000 €** (arrondis).

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 036 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession) 932 400 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

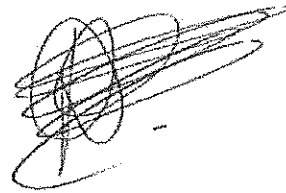
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Valérie DAINOTTI
Inspectrice divisionnaire des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
09271920289 20240422104135 DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024



Dossier N° : 16113204
Démarche : Consultation du Domaine (version de mai 2020)
Organisme : Direction générale des Finances Publiques
Ce dossier est en construction.

Historique

Déposé le : 02 février 24 18:02

Identité du demandeur

Email : service-urbanisme@villeneuve92.com
SIRET : 21920078900010
SIRET du siège social : 21920078900010
Dénomination : MAIRIE
Forme juridique : Commune et commune nouvelle
Libellé NAF : Administration publique générale
Code NAF : 8411Z
Date de création : 1 janvier 1980
État administratif : en activité
Effectif (ISPF) : 1 000 à 1 999 salariés
Code effectif : 42
Numéro de TVA intracommunautaire : FR94219200789
Adresse : COMMUNE DE VILLENEUVE LA GARENNE
MAIRIE
28 AV DE VERDUN
92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE
FRANCE

Formulaire

Sélectionner le pôle d'évaluation domaniale compétent en fonction de la situation géographique du bien (les départements de compétence des pôles pluridépartementaux sont précisés entre parenthèses) :

92 - PED de Nanterre

Pour des précisions sur les cas où la DNID doit être sélectionnée dans la liste ci-dessus, cliquer sur le lien :

<https://immobilier-etat.gouv.fr/noticeDS#competence>

Les modes opératoires sont disponibles en cliquant sur l'URL ci-dessous

<https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/fe50ca9e6b43490fa615/>

Liste des contacts (exclusivement pour les questions "métier" liées à la consultation du Domaine préalablement à l'envoi du formulaire)

<https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/9696a5c3e60e44409379/>

1. Coordonnées de la personne à contacter

Nom, Prénom de la personne à contacter y compris pour une visite sur place

Samuel BRUNO

Fonctions

Responsable des affaires immobilières et foncières

Catégorie du demandeur

Collectivité territoriale, groupement et EPL

Numéro de téléphone

06 09 31 56 77

Adresse courriel

sbruno@villeneuve92.com

En cas d'action pour le compte d'un tiers, nom du mandant :

Pascal Pelain

Demande effectuée dans le cadre de la relation de confiance

Non communiqué

2. Description de l'opération envisagée (voir notice) :

Nature de l'opération

Cession

Motif et contexte de l'opération, modalités particulières

Apport en nature à la SEM QUODAM dans laquelle la mairie est déjà propriétaire de 70% du capital

Opération d'ensemble

Non

Calendrier prévisionnel

2023

Des négociations sur le prix ont-elles été engagées ?

Oui

Si oui, indiquer le prix négocié ou demandé :

1071000

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-36-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

3. Identification, description du ou des biens (voir notice) :

Demande d'évaluation justifiant l'utilisation d'un tableur

Pour les seules demandes d'évaluation portant sur plus de 3 biens distincts, vous pouvez utiliser l'un des formats de tableur ci-dessous (les situations justifiant l'utilisation du tableur sont précisés dans la notice).

De manière générale, il est fortement recommandé, pour faciliter et accélérer le traitement de votre dossier, de compléter un formulaire par bien à évaluer.

Tableur Excel ou OpenOffice : <https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/e16abf079b2c4cb3a88a/>

Ne peut pas omettre de joindre en fin de formulaire les pièces justificatives pour les biens décrits dans le tableur.

Adresse précise du bien à évaluer :

15 Quai Alfred Sisley 92390 Villeneuve-la-Garenne

Code INSEE :

92078

Code Postal :

92390

Département :

92 – Hauts-de-Seine

Complément d'adresse

Non communiqué

Parcelles cadastrales

H95 H94 H102

Numéro(s) de lot(s)

Non communiqué

Département et commune du bien à évaluer

92 / 92078 - Villeneuve-la-Garenne

Nature du bien

Maison

Si autre, précisez

Non communiqué

Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par types de biens..)

la parcelle H95 de 1134m² appartient à la ville. elle est située en bord de Seine et bénéficie d'un accès au transport (T1) très facile. cette dernière accueille un immeuble de 2 étages comportant 6 appartements dont 2 sont occupés. par ailleurs est également situé un hangar de 215m²

La parcelle H94 d'une contenance de 6m² appartient également à la ville

la parcelle H102 d'une contenance de 240,224 m² appartient également à la ville

Accusé de réception en préfecture
921192078002410041021104-04-36-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Le bien a-t-il déjà été évalué par le service du Domaine ?

Oui

Le bien a-t-il été évalué par un expert privé ?

Oui

4. Situation juridique du bien (voir notice) :

Identité des propriétaires du bien :

Ville de Villeneuve la Garenne

Situation locative du bien :

Loué

5. Urbanisme (voir notice) :

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Oui

Zonage PLU

U

Préciser le zonage (UA, UB...) :

UC

Si le PLU est dématérialisé, indiquer l'adresse URL du PLU en lieu et place de la pièce jointe :

<https://www.villeneuve92.com/toutes-les-demarches/urbanisme/plan-local-durbanisme-plu/>

Situation Particulière

Non communiqué

Date de référence

02 février 2024

Servitudes administratives ou de droit privé :

Non communiqué

Réseaux et voiries :

quai Sisley/ tram T1

6. Précisions complémentaires

Précisions complémentaires :

Il est demandé une évaluation des 3 parcelles susvisées (H94, H95 et H102)
Le bien fera l'objet d'un apport en nature du bien à la QUODAM, d'une réhabilitation en site occupé puis d'une conservation dans patrimoine par la QUODAM. Etant précisé que la mairie est actuellement actionnaire à 70% de la Société d'économie mixte QUODAM. Etant également précisé que l'actionnariat "majoritairement public" de la SEM QUODAM ne saurait être supérieur à 85% pour respecter l'objet social de la SEM. Cet apport en nature sera conjoint avec deux autres apports en nature sur le secteur (4-10 rue de l'avenir et angle Sisley-Barbusse) faisant l'objet de 2 demandes d'actualisation ou de première évaluation de valeur vénale. Les 3 apports en nature (Parcelles G324, G58, G59(1/3), G60, G61, H94,H95,H102,H23,H24,H135,H137,H172,H138), ont été évalués à 2 894 000 € au total (dont 1 071 000€ pour le 14-15 quai Sisley objet de la présente demande d'actualisation), grâce à la méthode du bilan promoteur, ce qui permettrait à la SEM et à la mairie de respecter l'objet social de la SEM.

Référence interne de votre demande

Non communiqué

7. Autres documents joints à la demande : (photos et autres documents utiles à la réalisation de l'évaluation cf. notice)

Signataire

Nom du signataire :

Pascal PELAIN

Qualité du signataire

Maire

Messagerie

Email automatique, 02 février 24 18:02

[Votre dossier demarches-simplifiees.fr n°2021/92078 - Villeneuve-la-Garenne/16113204 a bien été ...] Bonjour, Nous vous confirmons la bonne réception de votre demande d'évaluation (dossier n° 2021/92078 - Villeneuve-la-Garenne/16113204, votre référence interne). Cet accusé de réception vaut preuve de dépôt. Si votre dossier est complet, vous recevrez très prochainement un accusé de réception vous informant de son passage en instruction. À tout moment, vous pouvez consulter votre dossier et les éventuels messages que nous vous ferons parvenir à cette adresse : <https://www.demarches-simplifiees.fr/dossiers/16113204>. Cordialement, Le pôle d'évaluation domaniale